

**ASAS AKUNTABILITAS DALAM PENDAFTARAN TANAH
PERTAMA KALI (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten
Sukoharjo)**

Tesis

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Mencapai Derajat Magister
Program Magister Kenotariatan



Oleh :

AULIYAA MARTATI

NIM. S351602015

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA**

2017

**ASAS AKUNTABILITAS DALAM PENDAFTARAN TANAH
PERTAMA KALI (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten
Sukoharjo)**

DISUSUN OLEH :

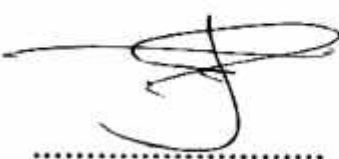
AULIYAA MARTATI

NIM :

S 351602015


Telah disetujui oleh Pembimbing :

Dosen Pembimbing

Jabatan	Nama	Tanda Tangan
Tanggal		
Pembimbing	<u>Dr. Lego Karjoko., S.H., M.H</u> NIP. 196305191988031001

Mengetahui :

Kepala Program Magister Kenotariatan


(Burhanudin Harahap., S.H., M.H., M.Si., Ph.D)
NIP. 196007161985031004

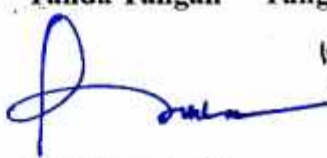
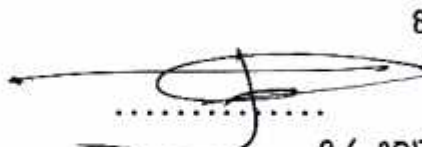


HALAMAN PENGESAHAN TESIS

ASAS AKUNTABILITAS DALAM PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo)

DISUSUN OLEH : AULIYAA MARTATI

NIM : S.351602015

Telah disetujui oleh Tim Penguji :

Jabatan	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
Ketua	<u>Burhanudin Harahap, S.H., M.H., M.Si., Ph.D</u> NIP. 196007161985031004		10/12/2017
Sekretaris	<u>Dr. Lego Karioko, S.H., M.H</u> NIP. 196305191988031001		8/12/2017
Penguji I	<u>Dr. Isharyanto, S.H., M.Hum</u> NIP. 197805012003121002		8/12/2017
Penguji II	<u>Dr. Irnawan Darori, S.H., M.M</u>		6/12/2017

Mengetahui :

Direktur Program
Pascasarjana


Prof. Dr. M. Fargon H.M.Pd.
NIP. 196007271987021001

Kepala Program Studi
Magister Kenotariatan


Burhanudin H., S.H., M.H., M.Si., Ph.D
NIP. 196007161985031004

PERNYATAAN

NAMA : AULIYAA MARTATI
NIM : S.351602015

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang berjudul **“ASAS AKUNTABILITAS DALAM PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo)”** adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan karya saya dalam tesis ini diberi tandacitasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tersebut diatas tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik, yang berupa pencabutan tesis dan gelar saya peroleh dari tesis tersebut.

Surakarta, November 2017

Yang membuat pernyataan,



Auliyaa Martati

MOTTO

“Pelajarilah olehmu akan ilmu, sebab mempelajari ilmu akan memberikan rasa takut kepada Allah SWT. Menuntutnya merupakan ibadah, mengulang-ulangnya merupakan tasbih, membahasnya merupakan jihad, mengajarkannya kepada orang-orang yang dalam mengetahui merupakan sedekah dan menyerahkannya kepada ahlinya merupakan pendekatan kepada Allah SWT.

(H.R. Ibnu Abdul)

“Learn from yesterday, live for today, and hope for tomorrow”

(Albert Einstein)

“Build your dream, or someone else will hire you to build theirs”

(Farrah Gray)

“Hidup itu harus punya mimpi. Mimpi itu harus diperjuangkan. Perjuangan berawal dari tekad, kerja keras, dan percaya diri meraih mimpi dalam menjalani hidup”.

Bukanlah hidup kalau tidak ada masalah, bukanlah sukses kalau tidak melalui rintangan, bukanlah menang kalau tidak dengan pertarungan, bukanlah lulus kalau tidak ada ujian, dan bukanlah berhasil kalau tidak berusaha.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala nikmat dan karunia-Nya yang tak terhingga kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul **“ASAS AKUNTABILITAS DALAM PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo)”**.

Tesis ini disusun untuk melengkapi syarat memperoleh derajat Strata 2 (S2) dalam Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta. Penulisan hukum ini tentunya tidak akan dapat selesai dengan baik jika tanpa bantuan pihak-pihak yang telah dengan tulus baik langsung maupun tidak langsung membantu penulis dalam penulisan hukum ini. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ravik Karsidi, M.S., selaku Rektor I Universitas Sebelas Maret Surakarta.
2. Bapak Prof. Dr. Supanto, S.H.,M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
3. Bapak Prof. Dr. Mohammad Furqon Hidayatullah, M.Pd., selaku Ketua Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta.
4. Bapak Burhanudin Harahap, S.H., M.H., M.Si., Ph.D, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan izin penelitian.
5. Bapak Dr. Lego Karjoko, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah memberi waktu dan bimbingan serta saran sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan baik.
6. Bapak Deden Deni, S.H., selaku Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo yang telah memberikan banyak informasi kepada penulis untuk menuangkan kedalam penulisan hukum ini.
7. Bapak Eko Setyawan, S.SiT.,M.H., selaku Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian yang telah membantu penulis dalam melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.

8. Kedua orang tua penulis yang tercinta, Bapak Slamet Martomo dan Ibu Sri Hartati yang telah memberikan limpahan cinta dan kasih sayang kepada penulis serta selalu memberikan doa dan dukungan tiada putusnya untuk menyelesaikan tesis ini.
9. Adik perempuan satunya-satunya, Azita Kusuma Puteri yang selalu memberikan semangat tiada henti untuk menyelesaikan penulisan tesis ini.
10. Sahabat penulis, Ridwan Maulana, S.E., yang telah memberikan banyak pengetahuan dan dengan sabar mendengarkan curahan penulis dalam menghadapi lika-liku perjalanan selama menempuh pendidikan di Magister Kenotariatan.
11. Sahabat penulis, Nadia Maya Cita, S.Kom yang telah menjadi sahabat terbaik dengan sabar dan semangat yang luar biasa memberikan dukungan yang tiada hentinya dalam proses penyelesaian penulisan tesis ini.
12. Sahabat terbaik penulis, Adinda Ariandayu, Fauzia Isnaningtyas, Tira Widayarsi dan Zullaika Tipe Nurhidayah selaku teman-teman Menuju Pelaminan Squad yang telah memberikan warna kehidupan selama penulis menempuh studi di Magister Kenotariatan.
13. Teman-teman Magister Kenotariatan Angkatan VIII Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah menemani keseharian penulis dalam menuntut ilmu.
14. Segenap dosen dan staf karyawan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta serta pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis menerima kritik dan saran yang membangun guna memperbaiki penulisan hukum ini. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi masyarakat dan perkembangan ilmu pengetahuan.

Surakarta, November 2017

Auliyaa Martati

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vi
ABSTRAK	ix
ABSTRACT.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian	9
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Kerangka Teori	10
B. Kerangka Berpikir	44
C. Teori Analisis	45
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian.....	46
B. Sifat Penelitian	46
C. Pendekatan Penelitian	47
D. Sumber Data.....	47
E. Teknik Pengumpulan Data	48

F. Teknik Analisa Data	49
G. Premis Mayor	49
H. Premis Minor.....	50
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Asas Akuntabilitas Dalam Peraturan Perundang-Undangan	
1.Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.....	52
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah	56
3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional	64
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	67
B. Asas Akuntabilitas Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo	
1. Gambaran Umum Badan Pertanahan Nasional	73
2. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo	75
3. Struktur Organisasi.....	77
4. Pendaftaran Tanah.....	81
5. Kegiatan Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah pertama Kali (<i>Opzet</i> atau <i>Initial Registration</i>)	91
6. Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sistematis Lengkap.....	96
BAB V PENUTUP	
A.Kesimpulan	119
B. Implikasi	120
C. Saran.....	120
DAFTAR PUSTAKA	121

ABSTRAK

AULIYAA MARTATI. NIM. S.351602015. ASAS AKUNTABILITAS DALAM PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo). 2017. Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Tulisan ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis asas akuntabilitas dalam pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis pada peraturan perundang-undangan dan pelaksanaannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo terhadap objek tanah yang belum terdaftar.

Metode penelitian yang digunakan adalah normatif yang bersifat deskriptif dengan pendekatan Undang-Undang (*statue approach*). Untuk mengetahui kinerja dari pelaksanaan pendaftaran tanah ini dengan menggunakan indikator pelayanan publik berdasarkan asas-asas umum pemerintahan yang baik yang salah satunya adalah asas akuntabilitas.

Hasil dari penelitian ini adalah untuk mengetahui asas akuntabilitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali serta tanggung jawab pemerintah dalam menjalankan tugas dan fungsinya berdasarkan peraturan perundang-undangan dengan mengedepankan kepentingan rakyat dan menjamin adanya kepastian hukum yaitu dengan adanya penerbitan sertifikat hak atas tanah. Hal ini berimplikasi pada apabila dalam pelaksanaannya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan maka dapat menyebabkan tidak terpenuhinya target dalam penerbitan sertifikat yang akan diberikan kepada masyarakat serta tidak tercapainya kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang belum terdaftar hak atas tanahnya.

Sebaiknya pelaksana birokrasi dalam menjalankan tugas dan fungsinya memiliki target jangka waktu yang hendak dicapai agar dapat dengan jelas hasil akhir yang hendak dicapai dalam jangka waktu yang telah ditentukan serta memuat sanksi dalam pelaksanaan ini dengan maksud agar ada rasa tanggung jawab dari para pelaksana.

Kata kunci : Pensertifikatan Massal; Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap; Asas Akuntabilitas

ABSTRACT

AULIYAA MARTATI. NIM. S.351602015. PRINCIPAL ACCOUNTABILITY IN REGISTRATION OF LAND FIRST TIMES (Study at Land Office of Sukoharjo Regency). 2017. Notary Program Faculty of Law University of Sebelas Maret Surakarta

This paper aims to know and analyze the principle of accountability in the first systematic land registration on legislation and its implementation in the Land Office of Sukoharjo Regency against the object of land that has not been registered.

The research method used is normative which is deskriptif with approach of Act (statue approach). To know the performance of the implementation of this land registration by using indicators of public service based on general principles of good governance, one of which is the principle of accountability.

The result of this research is to know the principle of accountability in the implementation of the first land registration as well as the responsibility of the government in carrying out its duties and functions based on the legislation by considering the interests of the people and ensuring the legal certainty that is with the issuance of certificate of land rights. This implies that if the implementation is not in accordance with the laws and regulations, it may result in the non-fulfillment of targets in the issuance of certificates to be given to the public and the lack of legal certainty for holders of land rights that have not yet registered their land rights.

It is better for bureaucracy implementers in carrying out their duties and functions to have a target period of time which is not reached in order to clearly define the final result to be achieved within the specified time period and to impose sanctions in this implementation in order to have a sense of responsibility from the executors.

Keywords: Mass Certification; Complete Systematic Land Registry; Principle of Accountability